

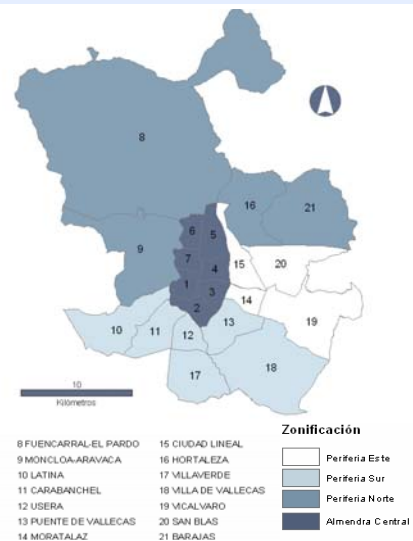
BOLETÍN TRIMESTRAL

CLAVES DEL SEGUNDO TRIMESTRE

ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE MADRID

A efectos de los análisis de las dinámicas de oferta y demanda de vivienda que de forma recurrente se irán presentando, se ha dividido en cuatro zonas la ciudad, que se entiende reflejan y representan mercados y procesos diferenciados tanto en sus características más estructurales como en su evolución:

- Almendra Central (Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí)
- Periferia Este (Moratalaz, Vicálvaro, San Blas y Ciudad Lineal)
- Periferia Norte (Fuencarral-El Pardo, Moncloa-Aravaca, Hortaleza y Barajas)
- Periferia Sur (Latina, Carabanchel, Usera, Villaverde, Puente y Villa de Vallecas)

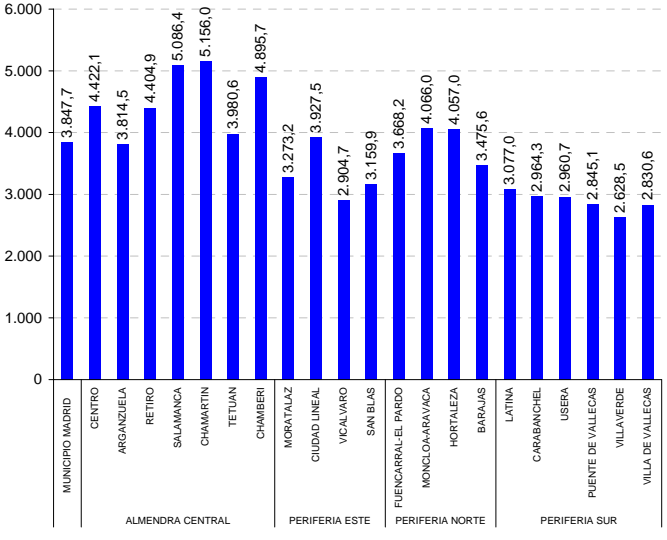


CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA

- Al término del segundo trimestre, el 85,6% del total de viviendas ofertadas en venta en el trimestre anterior continúa en el mercado. El porcentaje de ventas fue del 14,4%, lo que equivale a un descenso interanual de 17,7 puntos porcentuales.
- El número de promociones con oferta en venta disminuye en gran medida en la Periferia Sur.
- Se reduce la proporción de viviendas alquiladas pasando del 74,7% del segundo trimestre de 2008 al 50,2% actual.

PRECIOS

Precio medio unitario de vivienda usada ofertada en venta (€/m²)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

- El precio medio unitario de la vivienda usada que sigue en oferta es de 3.847,7 €/m², un 10,5% menos que en el segundo trimestre del pasado año.
- Los distritos con las viviendas en oferta más caras son los de Moncloa-Aravaca y Salamanca. Las viviendas más baratas se localizan en Puente de Vallecas.
- El precio medio unitario de la vivienda nueva baja un 16,3% interanual, hasta los 4.176 €/m².
- La renta media de las viviendas que siguen en oferta (1.124 €/mes) subió un 5,5% respecto a la de la oferta del primer trimestre del año.
- La renta media unitaria de locales que siguen oferta en Madrid en el segundo trimestre fue de 16,5 €/m²/mes, un 15% menos que en el segundo trimestre de 2008.
- El precio medio de los locales vendidos y el de los que continúan en venta descendieron a tasas interanuales del 12,6% y 8,8%, respectivamente.
- El precio de las plazas que siguen en venta (39.187 €) cae un 2,6% interanual. La renta de las que siguen en alquiler (96 €/mes) bajó un 5,9% interanual.

DEMANDA

- El 8% del total de demandantes que buscaba vivienda en el primer trimestre del año la ha encontrado, proporción inferior al 11% de hace un año. El 84% de los demandantes satisfechos eran españoles y el 16% extranjeros.
- La demanda satisfecha gana peso en las Periferias Este y Sur respecto al segundo trimestre de 2008.
- El precio al que se resuelve la demanda satisfecha es superior al que pretendía comprar o alquilar la demanda potencial. Así, mientras el 61% manifestó buscar una vivienda de menos de 200.000 euros, sólo el 44,8% la adquirió a este precio.

COYUNTURA Y TENDENCIAS

- Se incrementa la valoración del alquiler, por parte de los empresarios, tanto desde el punto de vista de negocio como de producto residencial. Aún así la promoción sigue siendo el principal negocio y la vivienda libre el producto más importante.
- Aunque las ventas mantienen una tendencia bajista, su caída parece haber sido inferior a la de trimestres anteriores.
- Se percibe una mayor adecuación de la oferta a la demanda, al tiempo que las ayudas vuelven a estar bien valoradas.

Indicadores

Precios

Nacional

En el primer trimestre de 2009 la vivienda nueva en Madrid alcanzó los 3.872,6 €/m²

En el primer trimestre de 2009, el precio de la vivienda libre nueva, en las siete ciudades analizadas osciló, según el Ministerio de Vivienda, entre los 4.561,2 €/m² de Barcelona, que volvió a ser la ciudad con la vivienda más cara del país y los poco más de 2.540 €/m² de Valencia. De este modo, la diferencia de precios entre la ciudad más cara y la más barata fue de 2.018 euros, una diferencia mayor que la de los dos trimestres anteriores. Respecto al trimestre anterior, el último de 2008, el precio de la vivienda nueva subió en todas las capitales salvo en Sevilla, Valencia y Zaragoza.

Precio medio unitario de la vivienda nueva en ciudades españolas (€/m²)

	2007		2008				2009
	Trim. III	Trim. IV	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	Trim. I
Madrid	4.093,2	4.092,5	4.149,3	4.128,6	4.207,2	3.790,5	3.872,6
Barcelona	4.302,5	4.615,8	4.938,6	5.129,7	4.877,1	4.255,4	4.561,2
Bilbao	3.869,1	4.271,0	4.186,4	5.187,9	4.627,2	3.551,1	3.652,7
San Sebastián	3.699,6	3.809,5	3.621,7	3.619,5	3.633,1	3.825,8	3.876,5
Sevilla	3.077,4	2.924,0	3.019,2	3.399,3	3.495,6	2.951,9	2.619,7
Valencia	2.824,0	3.288,4	3.158,6	2.877,3	2.873,7	2.736,6	2.543,3
Zaragoza	3.424,9	3.010,2	2.945,0	3.102,0	3.099,2	2.902,2	2.655,3

Fuente: Ministerio de Vivienda

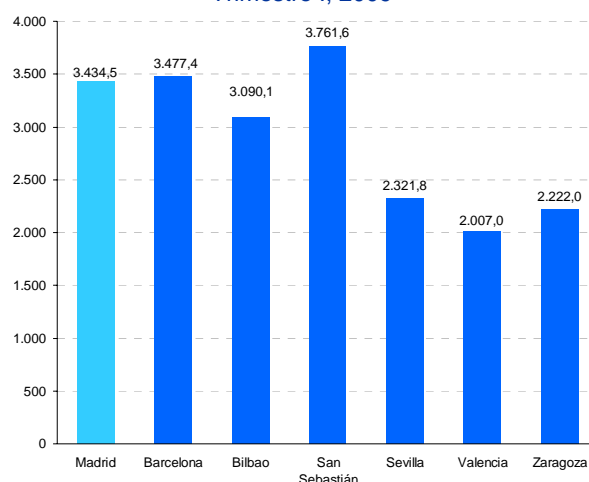
La variación interanual en el primer trimestre de 2009 registra caídas de precios en todos los municipios salvo en San Sebastián

La variación interanual en el primer trimestre de 2009 muestra caídas de precios en todos los municipios salvo en San Sebastián, donde la vivienda se revalorizó un 7,0% respecto al primer trimestre de 2008. La mayor caída interanual de precios de la vivienda nueva se registró en Valencia, un 19,5%. El segundo descenso de precios más acusado fue el de Sevilla, donde la vivienda se abarató un 13,2%. En Bilbao la bajada de precios fue del 12,7% mientras que en Zaragoza alcanzó el 9,8%. En Barcelona y Madrid el abaratamiento de la vivienda en términos interanuales fue del 7,6% y del 6,7%, respectivamente.

El precio de la vivienda usada en Madrid (3.434,5 €/m²) fue inferior al de Barcelona y San Sebastián

La vivienda usada más cara se encontró de nuevo en San Sebastián. Inmediatamente detrás volvieron a situarse Barcelona y Madrid con precios próximos a los 3.500 €/m². Valencia sigue contando con la vivienda usada más económica.

Precio medio unitario de la vivienda libre usada (€/m²) Trimestre I, 2009



Fuente: Ministerio de Vivienda

La vivienda usada en Madrid se abarató un 8,7% en términos interanuales

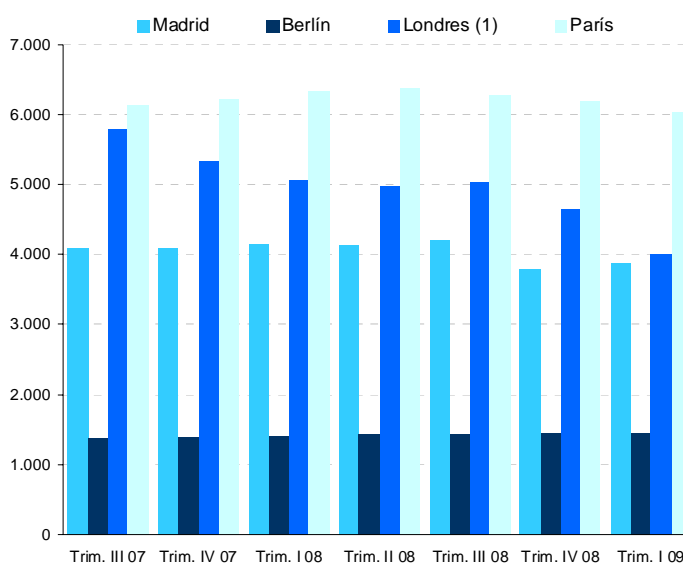
La dinámica interanual de los precios de la vivienda usada deja descensos en todas las ciudades analizadas salvo en Sevilla, donde sube un 1,6%. En el resto de ciudades el retroceso en los precios de la vivienda usada oscila entre el de Zaragoza (-14,8%) y el de Barcelona (-4,2%). En Madrid la tasa interanual de crecimiento fue del (-8,7%).

Internacional

La vivienda en París descendió hasta 6.028 €/m² mientras que en Berlín se mantuvo en 1.444 €/m²

Durante el primer trimestre de 2009 el precio de la vivienda en París descendió hasta los 6.028 €/m², siendo este el nivel más bajo que se alcanza en la capital francesa desde el segundo trimestre de 2007. Sin embargo, esta variación no fue suficiente para dejar de ser la ciudad más cara de Europa. En Londres el precio de la vivienda disminuyó moderadamente hasta situarse en los 4.001,5 €/m². Pero en este caso hay que notar que buena parte de este descenso de precios se debe a la devaluación de la libra frente al euro. En Berlín el precio de la vivienda mantuvo su estabilidad, volviendo a ser una de las grandes capitales europeas donde más barato resulta adquirir una vivienda.

Precio medio unitario de la vivienda en Madrid, Berlín, Londres y París (€/m²)



(1) Los datos de Londres se han calculado para una vivienda media de 90 m²

Nota: Los datos de Londres se han calculado para una vivienda media de 90 m²

Fuentes: Mº de Vivienda, Statistisches Landesamt Berlin, Department for Communities and Local Government y Fédération Nationale de l'Immobilier (FIAM)

La comparativa interanual únicamente muestra una tasa de crecimiento positiva en Berlín (2,7%). En las otras tres ciudades la vivienda usada se abarató respecto al primer trimestre de 2008. El mayor descenso fue el de Londres, donde comprarse una casa, pagada en euros, resultó ser un 20% más barata que hace un año. En París la moderación fue del 5% mientras que en Madrid el abaratamiento de la vivienda fue del 6,7%.

Alquiler

El alquiler medio en la Comunidad de Madrid subió a una tasa interanual del 4,5%, inferior al 5,1% del trimestre anterior

La variación del índice de alquiler, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, pretende reflejar la evolución de las rentas de las viviendas alquiladas. Los datos del primer trimestre de 2009 muestran una moderación en su crecimiento interanual y pasa del 4,3% del último trimestre de 2008 al 4,1% actual. Cantabria volvió a ser la región con una mayor subida interanual de rentas: el 7,8%, convirtiéndose en el mayor crecimiento de los últimos trimestres. El alquiler de viviendas se apreció en todas las regiones, donde menos lo hizo fue en Navarra (2,5%), Murcia (3,0%), Canarias (3,1%), y Galicia (3,2%). En este trimestre las tasas superaron a las del anterior sólo en Cantabria, C. Valenciana y La Rioja.

Suelo

El precio del metro cuadrado de suelo urbano en los grandes municipios de la C. de Madrid descendió hasta los 927,1 euros

En el primer trimestre de 2009 el precio medio del suelo urbano en los municipios de más 50.000 habitantes en España fue de poco más de 650 euros por metro cuadrado, un precio algo superior al del trimestre anterior y muy similar al del mismo periodo del año anterior. En la Comunidad de Madrid este precio bajó de los 1.000 €/m² para situarse en los 927,1 €/m². De este modo, los grandes municipios de Barcelona pasan a ser los que cuentan con el mayor precio del suelo urbano. Por regiones, el precio varió entre los 370,2 €/m² de Cantabria y los 927,1 €/m² de la C. de Madrid.

Actividad

Nacional

En términos interanuales se reducen los visados en todas las ciudades: desde el 86% de Valencia al 29% de Zaragoza

Una vez más Madrid volvió a ser la ciudad donde más viviendas se visaron durante el trimestre, con un total de 1.137. En esta ocasión las diferencias con el resto de las ciudades se incrementó notablemente ya que mientras en Madrid la reducción respecto al trimestre anterior fue leve en otras ciudades como Sevilla fue del 77%. Valencia y Zaragoza fueron las únicas ciudades que mostraron una cierta recuperación en el número de visados respecto al trimestre anterior. Sin embargo, en términos interanuales se observan recortes en todas las ciudades que van desde el 86% de Valencia al 29% de Zaragoza, en Madrid la caída fue del 63%.

Actividad de la construcción residencial. Visados vivienda de obra nueva, ampliación y/o reforma. Municipios. (Número de viviendas)

	2004	2005	2006	2007	2008	TII-08	TIII-08	TIV-08	TI-09
Barcelona	5.932	7.117	6.143	4.826	2.839	827	517	709	291
Madrid	24.274	24.678	16.326	13.972	8.025	2.913	2.016	1.229	1.137
Sevilla	3.922	3.448	4.063	4.717	3.781	1.212	969	1.126	261
Valencia	6.016	4.176	5.007	3.576	1.677	725	229	29	95
Zaragoza	4.900	4.755	8.030	7.347	2.082	1.045	440	230	259

Fuente: Ministerio de Fomento

En Madrid durante el primer trimestre del año se iniciaron 864 viviendas libres. A su vez, en Valencia la actividad en 2008 fue muy superior a la de 2007

Durante el primer trimestre de 2009 en Madrid se inició la construcción de 864 viviendas libres, una cifra que resultó ser muy superior a la del trimestre anterior, aunque en términos interanuales la comparación no resulta tan positiva y el número de iniciadas se reduce un 32,6%. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que este es el menor descenso desde el segundo trimestre de 2007. Por su parte, en Valencia el número de iniciadas en el último trimestre de 2008 alcanzó las 693, cifra que se mantiene en línea con la del trimestre anterior pero que resulta ser un 4% inferior a la de hace un año. Pese a esto, la actividad en 2008, con 2.802 viviendas iniciadas, fue muy superior a la de 2007, cuando se comenzó la construcción de 1.370 viviendas.

Viviendas libres iniciadas

	2007			2008				2009
	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	Trim. I
Barcelona	1.186	717	1.397	772	801	487	669	-
Bilbao	97	84	67	-	-	-	-	-
Madrid	1.559	1.100	1.739	1.281	931	1.201	381	864
S. Sebastián	204	29	41	-	-	-	-	-
Valencia	267	115	721	342	1.067	700	693	-

Nota: Los espacios en blanco indican que el dato no está disponible

Fuente: Dirección G. de Vivienda Generalitat de Cataluña y Ayuntamiento de Barcelona a partir de Colegio de Aparejadores, Ayuntamiento de Madrid, Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

El número de vivienda iniciadas en España cayó un 70% interanual en el primer trimestre de 2009

En el conjunto del país durante el primer trimestre de 2009 se iniciaron 31.200 viviendas libres, un 70% menos que las del mismo trimestre del año anterior. Las tasas de crecimiento interanuales en este trimestre fueron negativas en todas las regiones españolas, variando entre la de La Rioja (-81%) y la de País Vasco (-1,8%).

El periodo de construcción de una vivienda está estimado en 18 o 24 meses, por lo que en el primer trimestre de 2009 se estarían concluyendo las viviendas iniciadas en el segundo semestre de 2007, año en el que comenzó a hablarse con especial ahínco de la crisis inmobiliaria. En Madrid durante este trimestre se concluyeron 2.030 viviendas libres, lo que se traduce en un descenso intertrimestral e interanual.

Durante el primer trimestre del año en Madrid se iniciaron 526 viviendas protegidas

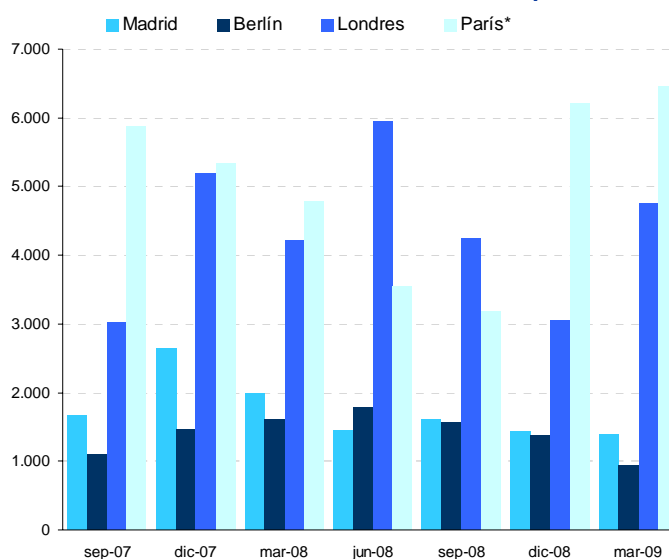
En el primer trimestre en Madrid se iniciaron 526 viviendas protegidas, cifra inferior a la del trimestre anterior y a la de hace un año, aún así sigue siendo la ciudad más activa en este tipo de construcciones. Por su parte en Bilbao no se inició ninguna mientras que en San Sebastián lo hicieron 20. En Barcelona la iniciación en 2008 superó a la de 2007 en un 43%.

Internacional

En Paris y Londres se aprecia un fuerte incremento de la iniciación, en Madrid se mantiene y en Berlín desciende

El comportamiento de la iniciación en el primer trimestre de 2009 fue mejor que el observado en el último de 2008, registrándose incrementos notables en la actividad de París y Londres. En la primera de estas ciudades durante los tres primeros meses del año se iniciaron 6.459 viviendas, un 4% más que en el primer trimestre de 2008. En Londres la iniciación alcanzó a 4.750 viviendas, un 13% más en términos interanuales. La tercera capital por nivel de actividad fue Madrid, donde se inició la construcción de 1.390 viviendas, en línea con las del trimestre anterior pero algo por debajo de las de hace un año. Berlín volvió a ser la capital con el mercado residencial menos dinámico, descendiendo la iniciación por debajo de las 1.000 viviendas, hasta las 952.

Viviendas iniciadas en ciudades europeas



* A los datos de Paris se añaden los de la primera corona metropolitana

Fuentes: Ayuntamiento de Madrid, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Department for Communities and Local Government y Ministère des Sports, de L'Équipement, du Tourisme et de la Mer de Francia

Transacciones

Durante el primer trimestre del año en Madrid se llevaron a cabo 5.157 transacciones

La evolución de las transacciones pueden considerarse un termómetro de la actividad del sector inmobiliario por el lado de la demanda. El año no empezó bien desde el punto de vista de la demanda en los grandes municipios españoles a juzgar por el deterioro en la cifra de las transacciones. En todos los casos, excepto en San Sebastián, el número de transacciones de vivienda se redujo respecto al trimestre anterior. En los tres primeros meses del año Madrid volvió a ser la ciudad donde se efectuó el mayor número de transacciones, 5.157, aunque la cifra fue inferior a la del trimestre anterior y a la de hace un año.

Transacciones de vivienda. Municipios

	2004	2005	2006	2007	2008	TII-08	TIII-08	TIV-08	TI-09
Barcelona	20.509	23.204	21.310	13.908	9.489	2.543	2.070	2.336	2.112
Bilbao	2.941	3.800	3.649	3.840	2.468	673	368	631	505
Madrid	54.657	54.570	51.913	37.003	26.992	7.896	5.488	6.404	5.157
San Sebastián	1.780	1.826	1.718	1.947	1.620	469	362	221	261
Sevilla	10.770	9.816	9.523	9.784	6.639	2.065	1.179	1.681	1.079
Valencia	17.111	13.333	12.824	10.592	6.170	1.707	1.297	1.470	1.224
Zaragoza	11.618	12.147	9.281	7.778	5.254	1.383	896	1.702	1.188

Fuente: Ministerio de Vivienda

Ganan peso las transacciones sobre vivienda usada y se generaliza la caída en las nuevas

La mayor parte de las transacciones repercutieron sobre viviendas de segunda mano y en todos los municipios salvo en San Sebastián se aprecian caídas interanuales en el número de viviendas nuevas transadas. A escala nacional, el número de transacciones se elevó a 104.703, un 34% menos que las efectuadas en el primer trimestre de 2008.

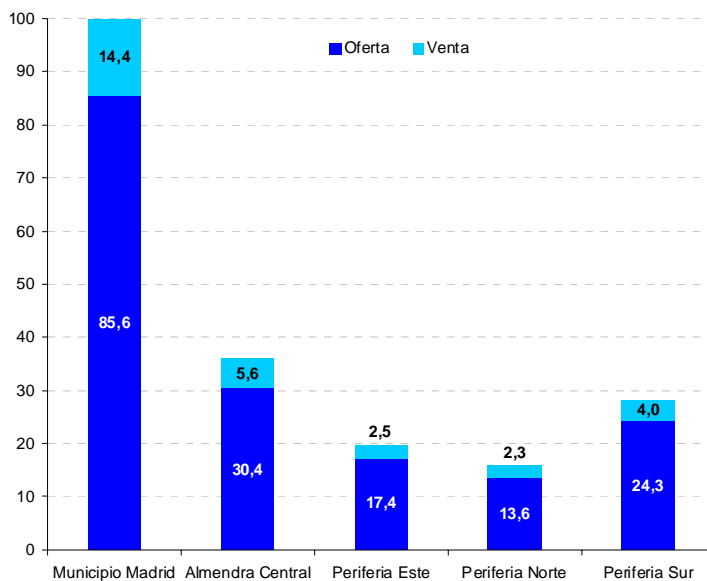
Caracterización de la oferta

Vivienda usada en venta

Al término del segundo trimestre el 14,4% de las viviendas ofertadas al comienzo del año se había vendido

Al término del segundo trimestre de 2009, de las viviendas en oferta al principio del año el 85,6% continúa en oferta, mientras que se ha vendido un 14,4%. El porcentaje de ventas baja 17,7 puntos porcentuales respecto al mismo trimestre del 2008. La mayor parte de las ventas se producen en la Almendra Central y en la Periferia Sur. El menor movimiento se da en la Periferia Norte, donde se vendió el 2,3% del total de viviendas ofertadas.

Evolución vivienda usada en oferta en la ciudad de Madrid (%)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

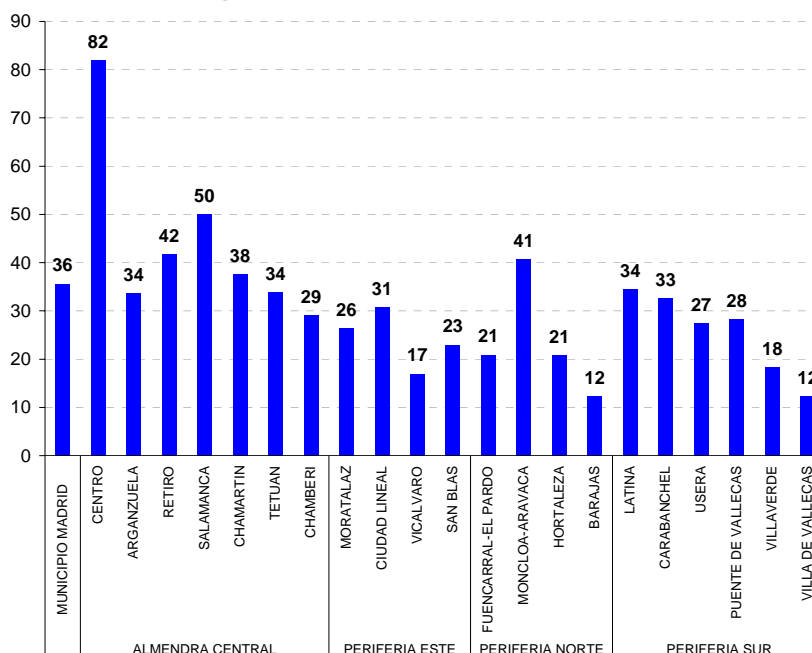
La superficie media de la vivienda que sigue en venta es de 98 m²

La superficie media de la vivienda usada que continúa en venta en el municipio de Madrid es de 98 m², dos más que en el mismo periodo del año anterior. Las viviendas más grandes se encuentran en Moncloa-Aravaca y las más pequeñas en Puente de Vallecas.

La antigüedad media de las viviendas que continúan en oferta es de 38 años

La antigüedad media de la vivienda usada que continúa en oferta en el municipio asciende a 38 años. Las viviendas más antiguas vuelven a localizarse en los distritos de la Almendra Central mientras que las más nuevas son las de los distritos de Bajaras y Villa de Vallecas.

Antigüedad vivienda usada ofertada (años)

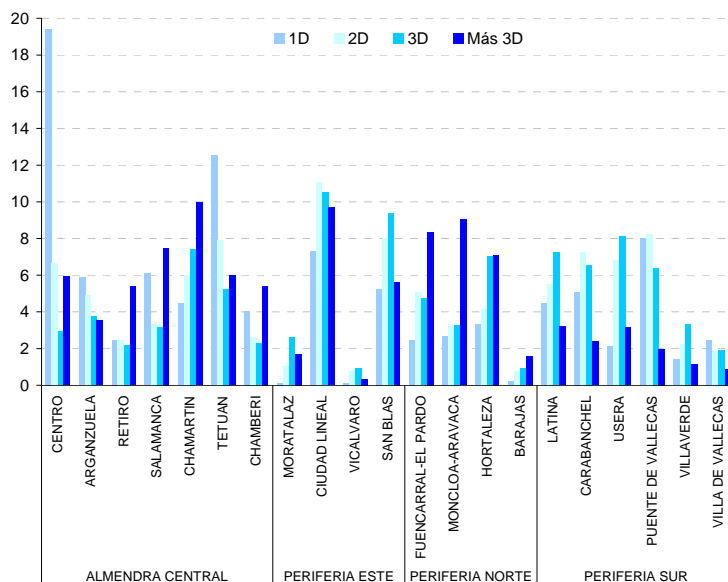


Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

El 55% de las viviendas de un dormitorio que continúa en oferta está en la Almendra Central

Según el número de dormitorios, Centro destaca por el elevado porcentaje de viviendas de un único dormitorio que continúa en oferta, siguiéndole Tetuán como mayor oferente de este tipo de viviendas. La oferta restante de viviendas de dos dormitorios se halla, en mayor proporción, en los distritos de Ciudad Lineal y San Blas. Chamartín es el distrito que mantenía más viviendas de tres y más dormitorios en oferta.

Vivienda usada ofertada por número de dormitorios (%)



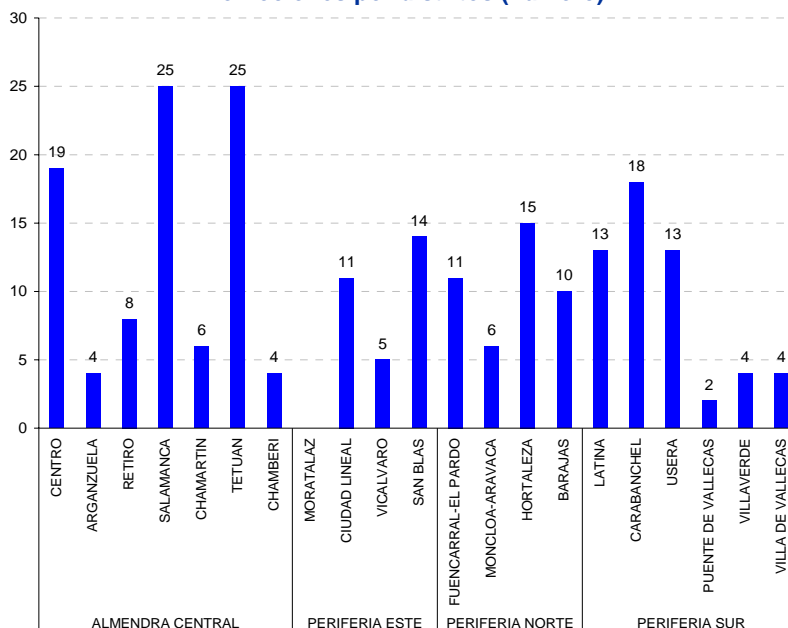
Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Vivienda nueva en venta

El número de promociones con oferta en venta disminuye en gran medida en la Periferia Sur

La mayor parte de las promociones de vivienda nueva se detecta en distritos de la Almendra Central: Salamanca y Tetuán, con 25 promociones en cada uno de ellos. Por el contrario, en Moratalaz no se capta ninguna promoción de vivienda nueva. No obstante, en el último año se observa una disminución del número de promociones de vivienda nueva, sobre todo en Carabanchel, Usera y Puente de Vallecas.

Promociones por distritos (número)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Las viviendas más grandes se localizan en el distrito de Moncloa, con 223 m² de media

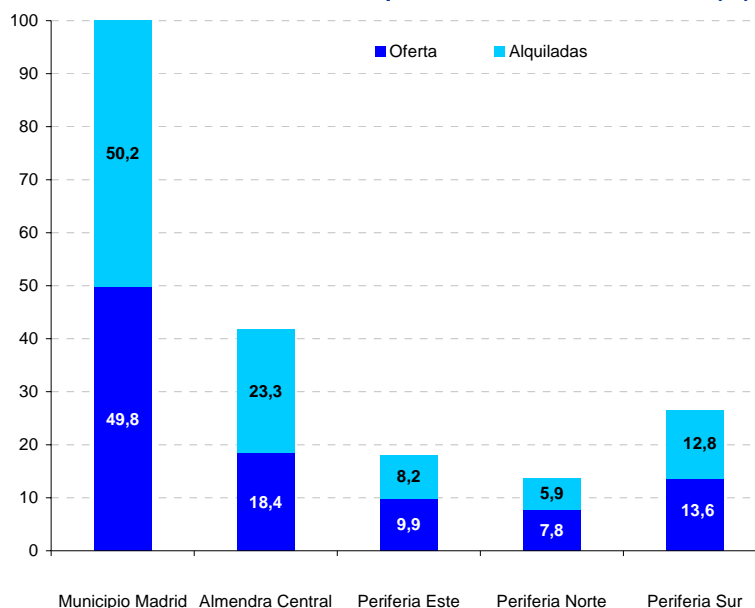
La superficie media de la vivienda nueva en el municipio de Madrid es de 91 m², 11 metros cuadrados más que en el primer trimestre de 2008. En Moncloa-Aravaca se oferta la vivienda nueva de mayor superficie ya que allí el peso de la vivienda unifamiliar es mayor. Por el contrario, las más pequeñas son las de Chamberí y Puente y Villa de Vallecas.

Vivienda usada en alquiler

En este trimestre se ha alquilado el 50,2% de las viviendas que se ofertaban en el primer trimestre

Durante este trimestre en la ciudad de Madrid se ha alquilado un 50,2% de las viviendas que se ofertaban al inicio del trimestre, 24,5 puntos porcentuales menos que en el mismo periodo del año anterior. Un 49,8% de las viviendas detectadas al principio del año 2009 continúa en oferta. El mayor movimiento se produce en la Almendra Central, donde se ha alquilado casi la mitad del total de la ciudad. No obstante en todas las áreas se aprecia un descenso del número de alquileres realizados respecto a los que se efectuaron en el mismo periodo del año pasado.

Evolución vivienda usada en alquiler en la ciudad de Madrid (%)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

La mayor parte de los alquileres tuvieron lugar en Tetuán y Centro. El mercado en la Periferia Sur fue menos dinámico

Los distritos donde en los que se localizaron el mayor número de alquileres fueron Tetuán (12,2 % del total de las viviendas alquiladas), Centro (10,4%) y Salamanca (8,6%). La Periferia Sur resultó ser el área con el mercado de alquiler de viviendas menos dinámico.

La siguiente tabla muestra los valores que representan la distribución de las viviendas alquiladas en el segundo trimestre de 2008 por distritos y número de dormitorios. Así, en Centro el 66,5% de los alquileres fue sobre viviendas de un dormitorio. En ciudad Lineal, Vicálvaro y Usera no se han registrado alquileres de viviendas de más de tres dormitorios.

Vivienda usada alquilada: porcentaje por número de dormitorios (%)

ÁREA	DISTRITO	1D	2D	3D	Más 3D
ALMENDRA CENTRAL	CENTRO	66,5	25,2	5,3	2,9
	ARGANZUELA	41,3	35,6	20,0	3,1
	RETIRO	31,4	29,8	29,8	9,1
	SALAMANCA	36,7	26,6	23,7	13,0
	CHAMARTIN	44,5	26,6	21,1	7,8
	TETUAN	48,6	31,3	14,8	5,3
	CHAMBERI	30,8	38,5	20,5	10,3
PERIFERIA ESTE	MORATALAZ	-	33,9	61,0	5,1
	CIUDAD LINEAL	34,8	46,8	18,4	-
	VICALVARO	5,4	45,9	48,6	-
PERIFERIA NORTE	SAN BLAS	16,5	32,4	44,6	6,5
	FUENCARRAL-EL PARDO	15,1	34,0	42,5	8,5
	MONCLOA-ARAVACA	30,0	34,0	21,0	15,0
PERIFERIA SUR	HORTALEZA	42,2	28,1	26,6	3,1
	LATINA	30,3	34,2	31,6	3,9
	CARABANCHEL	24,2	36,1	36,1	3,7
	USERA	19,2	42,3	38,5	-
	PUENTE DE VALLECAS	19,8	40,5	35,1	4,5
	VILLAVERDE	3,1	31,3	59,4	6,3
VILLA DE VALLECAS	30,6	28,6	38,8	2,0	

Nota: el guión indica que no se han alquilado viviendas

Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

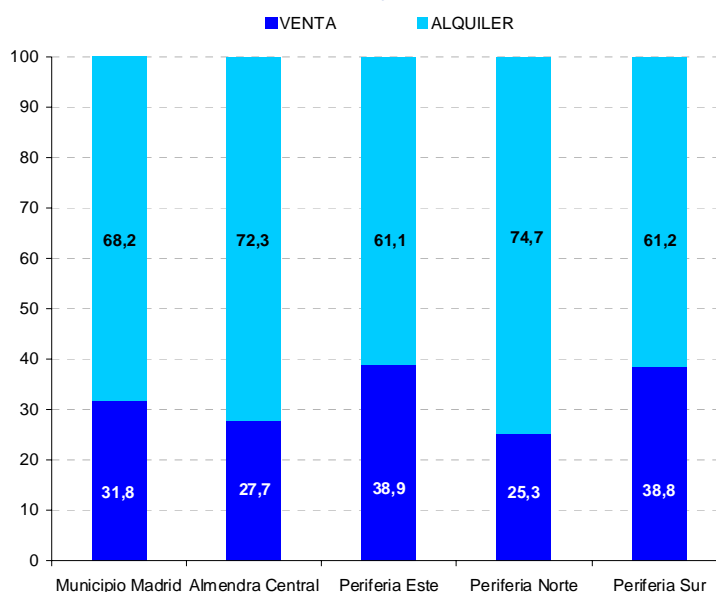
Locales

En el segundo trimestre de 2009 se ha vendido o alquilado el 19% de la oferta total del primer trimestre del año

Durante el segundo trimestre del 2009 se ha alquilado o vendido el 19% de los locales que se ofertaban en el primer trimestre del año. El área más dinámica fue la Periferia Sur donde se alquiló el 22% de lo que se ofertaba. Le siguieron la Periferia Norte (21,4% del total ofertado), la Almendra Central (18,4%) y la Periferia Este, donde el 15,4% de la oferta salió del mercado.

Del total de locales que salen de la oferta, un 68,2% ha sido alquilados y un 31,8% vendidos, descendiendo este porcentaje desde el 35,6% del mismo periodo del año 2008. En todas las áreas, salvo en la Periferia Este, se reduce el peso de ventas aumentando el de alquileres.

Locales vendidos y alquilados (%)

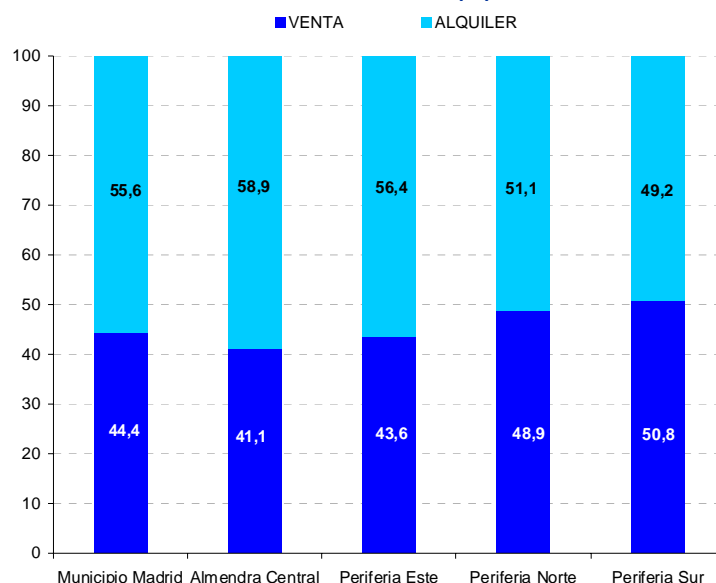


Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Del total de los locales que siguen en oferta, el 44,4% permanece en venta y el 55,6% en alquiler

De la totalidad de los locales que siguen en oferta, el 44,4% permanece en venta y el 55,6% en alquiler. En todas las áreas, salvo la Periferia Sur, la oferta restante en alquiler es superior a la de venta, hallándose el máximo en la Almendra Central 58,9% en alquiler frente al 41,1% en venta.

Locales ofertados (%)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

A escala municipal, los locales que se han vendido son, un poco más grandes que los que siguen en oferta. Desde el lado del alquiler la oferta que permanece es de mayor tamaño que los locales que se han alquilado.

Garajes

El 20% de las plazas que se ofertaba en venta en el primer trimestre se ha vendido

En todos los distritos de la ciudad el porcentaje de plazas vendidas es inferior al de las que se mantienen en oferta, destacando los bajos porcentajes de venta en Chamberí, Puente y Villa de Vallecas, donde no se llega al 5% de plazas vendidas. Por el contrario, en Fuencarral-El Pardo, Retiro, y Moratalaz la proporción de ventas sobrepasa el 35%. Destaca el descenso, respecto al año anterior, en Latina, donde se pasa de una proporción de ventas del 61,9% al 22,2%. En la ciudad se vendió el 20% de las plazas que se ofertaban en venta en el trimestre anterior.

Garajes en venta por distritos (%)

ÁREA	DISTRITO	Vendidos %	Ofertados %
MUNICIPIO DE MADRID		20,2	79,8
ALMENDRA CENTRAL	CENTRO	24,1	75,9
	ARGANZUELA	15,9	84,1
	RETIRO	37,5	62,5
	SALAMANCA	18,5	81,5
	CHAMARTIN	17,1	82,9
	TETUAN	20,8	79,2
	CHAMBERI	3,3	96,7
PERIFERIA ESTE	MORATALAZ	37,5	62,5
	CIUDAD LINEAL	15,7	84,3
	VICALVARO	33,3	66,7
	SAN BLAS	14,8	85,2
PERIFERIA NORTE	FUENCARRAL-EL PARDO	42,5	57,5
	MONCLOA-ARAVACA	8,7	91,3
	HORTALEZA	15,4	84,6
	BARAJAS	30,0	70,0
PERIFERIA SUR	LATINA	22,2	77,8
	CARABANCHEL	33,3	66,7
	USERA	18,8	81,3
	PUENTE DE VALLECAS	3,4	96,6
	VILLAVERDE	22,2	77,8
	VILLA DE VALLECAS	4,8	95,2

Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

El 38,8% de la oferta de plazas en alquiler en el trimestre anterior se ha alquilado durante este trimestre

Respecto al alquiler, en Centro, Retiro, Salamanca, Chamberí, Moratalaz y Carabanchel se ha alquilado un porcentaje mayor que el de la oferta que se mantiene. En el lado contrario se sitúan Chamartín, Usera, Hortaleza y Ciudad Lineal con apenas el 20% de la oferta alquilada. Respecto al mismo periodo del año anterior en el total del municipio desciende el porcentaje de plazas alquiladas del 47% al 38,8%.

Garajes en alquiler por distritos (%)

ÁREA	DISTRITO	Alquilados %	Ofertados %
MUNICIPIO DE MADRID		38,8	61,2
ALMENDRA CENTRAL	CENTRO	64,4	35,6
	ARGANZUELA	46,9	53,1
	RETIRO	52,4	47,6
	SALAMANCA	51,6	48,4
	CHAMARTIN	19,8	80,2
	TETUAN	40,7	59,3
	CHAMBERI	60,0	40,0
PERIFERIA ESTE	MORATALAZ	63,6	36,4
	CIUDAD LINEAL	21,8	78,2
	VICALVARO	28,6	71,4
	SAN BLAS	35,2	64,8
PERIFERIA NORTE	FUENCARRAL-EL PARDO	40,2	59,8
	MONCLOA-ARAVACA	48,0	52,0
	HORTALEZA	21,2	78,8
	BARAJAS	42,9	57,1
PERIFERIA SUR	LATINA	28,6	71,4
	CARABANCHEL	55,8	44,2
	USERA	20,0	80,0
	PUENTE DE VALLECAS	33,3	66,7
	VILLAVERDE	33,3	66,7
	VILLA DE VALLECAS	48,0	52,0

Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

El 76,4% de las plazas que siguen en oferta en la ciudad son de tamaño estándar, menos que el 90% de hace un año. El peso de plazas grandes sube del 4,8% al 18,4%, debido a la dificultad actual de comercialización de las plazas más caras, y el de motos se mantiene en torno al 5,2%.

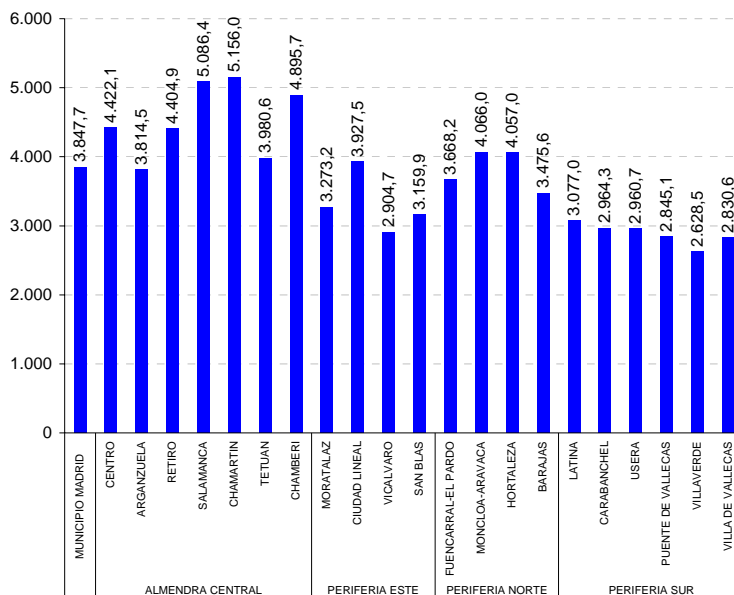
Precios

Vivienda usada en venta

El precio medio unitario de la vivienda usada que sigue en oferta es de 3.847,7 €/m², un 10,5 % menos que hace un año

El precio medio unitario de las viviendas que continúan en oferta en Madrid fue de 3.847,7 €/m², un 10,5% menos que hace un año. La oferta más cara fue la de Chamartín 5.156 €/m², mientras que la más barata se halla en Villaverde, como en el mismo periodo del año pasado, con 2.628,5 €/m². Por áreas la Almendra Central continúa siendo la más cara, con unos precios medios de 4.581 €/m², y la que tiene los precios más bajos es la Periferia Sur (2.924 €/m²).

Precio medio unitario de vivienda usada ofertada en venta por distrito (€/m²)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

El precio medio de la vivienda que sigue en oferta fue 377.911,9 €, un 8,6% menos que hace un año

El precio medio de la vivienda ofertada alcanza los 377.911,9 €, un 8,6% menos que en el mismo periodo del año anterior, siendo los distritos con las viviendas más caras en oferta los de Moncloa- Aravaca y Salamanca. Las viviendas más baratas se localizan en Puente de Vallecas.

Precio medio y precio medio unitario de vivienda usada ofertada en venta

ÁREA	DISTRITO	Precio medio (€)	Precio unitario (€/m ²)
MUNICIPIO DE MADRID		377.911,9	3.847,7
ALMENDRA CENTRAL	CENTRO	370.284,6	4.422,1
	ARGANZUELA	333.912,1	3.814,5
	RETIRO	489.736,0	4.404,9
	SALAMANCA	578.065,5	5.086,4
	CHAMARTIN	576.864,7	5.156,0
	TETUAN	339.394,2	3.980,6
	CHAMBERI	519.532,9	4.895,7
PERIFERIA ESTE	MORATALAZ	302.723,8	3.273,2
	CIUDAD LINEAL	365.980,3	3.927,5
	VICALVARO	237.039,5	2.904,7
	SAN BLAS	295.415,3	3.159,9
PERIFERIA NORTE	FUENCARRAL-EL PARDO	449.225,9	3.668,2
	MONCLOA-ARAVACA	648.293,3	4.066,0
	HORTALEZA	537.995,9	4.057,0
	BARAJAS	500.130,0	3.475,6
PERIFERIA SUR	LATINA	248.642,2	3.077,0
	CARABANCHEL	244.921,4	2.964,3
	USERA	251.629,7	2.960,7
	PUENTE DE VALLECAS	210.391,9	2.845,1
	VILLAVERDE	215.809,6	2.628,5
	VILLA DE VALLECAS	237.385,7	2.830,6

Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

El precio medio unitario de la vivienda colectiva (3.844 €/m²) bajó un 10,6% interanual

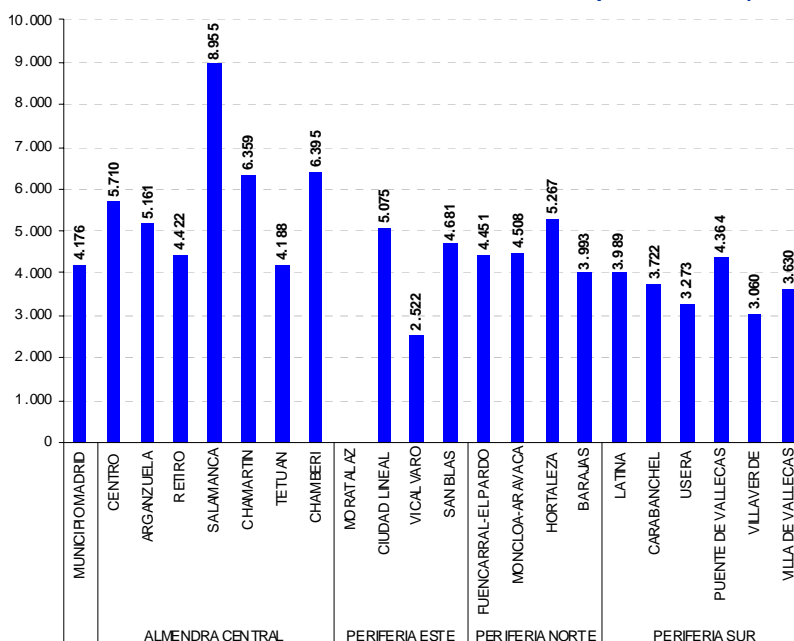
Atendiendo sólo a viviendas colectivas, las más abundantes, el precio medio de las que continúan en oferta asciende a 350.766 € equivalente a 3.844 €/m², un 10,6% menos que hace un año. La Almendra Central fue el área mas cara (4.523 €/m²) y la Periferia Sur la más barata la (2.927 €/m²).

Vivienda nueva en venta

El precio medio unitario de la vivienda nueva baja un 16,3% interanual, hasta los 4.176 €/m²

El precio medio en Madrid de una vivienda nueva asciende a 380.031 euros, siendo su superficie media de 91 m², lo que da lugar a un precio medio unitario de 4.176 €/m², una bajada interanual del 16,3%. El precio del metro cuadrado más caro del municipio se mantiene en Salamanca, todo ello a pesar de la caída del 6,2% en los últimos doce meses. Vicálvaro es el distrito con el precio medio unitario más bajo, habiendo descendido un 17,4% respecto al primer trimestre de 2008.

Precio medio unitario de la vivienda nueva ofertada por distritos (€/m²)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Vivienda usada en alquiler

La renta media de las viviendas que siguen en oferta (1.124 €/mes) subió un 5,5% respecto a la oferta del primer trimestre del año

La renta media de las viviendas que se mantienen en oferta (1.124 €/mes) subió un 5,5% respecto a la oferta del primer trimestre del año, lo que viene a decir que las viviendas que antes se alquilan son las más baratas. Sin embargo, en algunos distritos la oferta que permanece es más barata que en el trimestre anterior: Chamberí, Vicálvaro, Latina, Carabanchel, Puente y Villa de Vallecas, Villaverde. Así, en estos distritos las viviendas más caras se alquilan en mayor proporción que en otros distritos.

Renta media vivienda usada en alquiler por distritos (euros/mes)

ÁREA	DISTRITO	IT-09 (€/mes)	IIT-09 (€/mes)	Variación (%)
MUNICIPIO MADRID		1.065,4	1.124,0	5,5
ALMENDRA CENTRAL	CENTRO	1.082,7	1.163,5	7,5
	ARGANZUELA	937,4	982,5	4,8
	RETIRO	1.201,8	1.352,3	12,5
	SALAMANCA	1.520,1	1.603,3	5,5
	CHAMARTIN	1.390,7	1.505,6	8,3
	TETUAN	965,7	1.031,1	6,8
	CHAMBERI	1.299,5	1.266,7	-2,5
PERIFERIA ESTE	MORATALAZ	903,6	915,0	1,3
	CIUDAD LINEAL	1.104,7	1.170,3	5,9
	VICALVARO	848,7	842,8	-0,7
	SAN BLAS	978,3	978,6	0,0
PERIFERIA NORTE	FUENCARRAL-EL PARDO	1.410,1	1.822,2	29,2
	MONCLOA-ARAVACA	1.397,7	1.510,5	8,1
	HORTALEZA	1.136,8	1.160,9	2,1
	BARAJAS	1.127,4	1.133,6	0,6
PERIFERIA SUR	LATINA	816,3	801,9	-1,8
	CARABANCHEL	813,3	803,1	-1,3
	USERA	837,4	838,4	0,1
	PUENTE DE VALLECAS	768,7	739,9	-3,7
	VILLAVERDE	799,4	791,7	-1,0
	VILLA DE VALLECAS	851,7	862,6	1,3

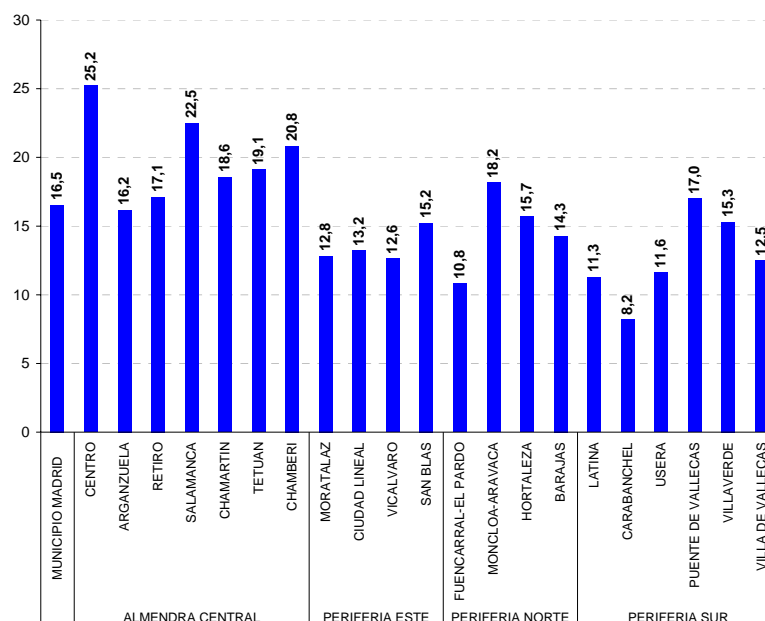
Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Locales

La renta media unitaria de locales que siguen oferta en Madrid en el segundo trimestre del año fue de 16,5 €/m²/mes

La renta media de locales que continúan en oferta en Madrid en el segundo trimestre de 2009 asciende a 2.462 €/mes, un 25,1% menos que hace un año. La renta media unitaria de los locales alquilados fue de 16,4 €/m²/mes (un 4,6% menos que en el segundo trimestre de 2008), mientras que la de los que todavía permanecen en oferta fue de 16,5 €/m²/mes, un 15% menos que hace un año. Los locales que siguen en oferta en Centro alcanzaron la mayor renta media unitaria (25,2 €/m²/mes), seguidos por los de Salamanca (22,5 €/m²/mes) y Chamberí (20,8 €/m²/mes). Los más baratos fueron los de Carabanchel (8,2 €/m²/mes) y Fuencarral-El Pardo (10,8 €/m²/mes), el distrito con la oferta de locales de mayor superficie.

Renta media unitaria de los locales en alquiler (€/m²/mes)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

El precio medio de los locales vendidos y el de los que continúan descendió a tasas interanuales del 12,6% y 8,8%, respectivamente

El precio medio unitario de los locales vendidos en el municipio se sitúa en los 3.369 euros/m² y el de los que continúan en oferta en 3.378 euros/m², lo que supone un descenso respecto al año anterior del 12,6% y 8,8%, respectivamente. El precio unitario más alto de los locales que continúan en oferta sigue siendo el del distrito de Salamanca, 4.712 euros/m², aunque descendiendo un 9,9% respecto al año anterior. El precio más bajo se mantiene en Villaverde, con 1.802 €/m², que supone una caída del 18,4%.

Precio medio unitario de venta por distritos (€/m²)

		Vendidos	En oferta
MUNICIPIO MADRID		3.369	3.378
ALMENDRA CENTRAL	CENTRO	4.281	4.115
	ARGANZUELA	3.608	3.236
	RETIRO	4.076	3.874
	SALAMANCA	4.596	4.712
	CHAMARTIN	5.299	4.494
	TETUAN	3.671	3.320
	CHAMBERI	4.949	4.658
PERIFERIA ESTE	MORATALAZ	1.847	3.450
	CIUDAD LINEAL	2.613	3.092
	VICALVARO	-	2.443
	SAN BLAS	3.244	3.109
PERIFERIA NORTE	FUENCARRAL-EL PARDO	3.175	3.835
	MONCLOA-ARAVACA	5.404	3.556
	HORTALEZA	3.113	3.801
	BARAJAS	-	4.249
PERIFERIA SUR	LATINA	2.422	2.641
	CARABANCHEL	2.187	2.394
	USERA	2.569	2.488
	PUENTE DE VALLECAS	2.470	2.398
	VILLAVERDE	-	1.802
	VILLA DE VALLECAS	1.954	3.523

Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Garajes

El precio medio de las plazas que siguen en oferta es de 39.187 €, un 2,6% menos que hace un año

El precio medio de las plazas que en el segundo trimestre permanecen en venta asciende a 39.187 euros, lo que supone del 2,6% respecto al mismo periodo del año anterior. Por áreas, la más cara continúa siendo la Almendra Central, con 48.551 euros (descenso del 1%) y la más barata la Periferia Sur, con 24.154 euros (descenso del 5,6%). En la Periferia Este el precio medio ofertado disminuye un 15,8%, para situarse en 28.827 euros, y en la Periferia Norte baja un 3,6%, hasta los 32.148 euros.

Valores medios trimestrales y variación en el tiempo de plazas en oferta

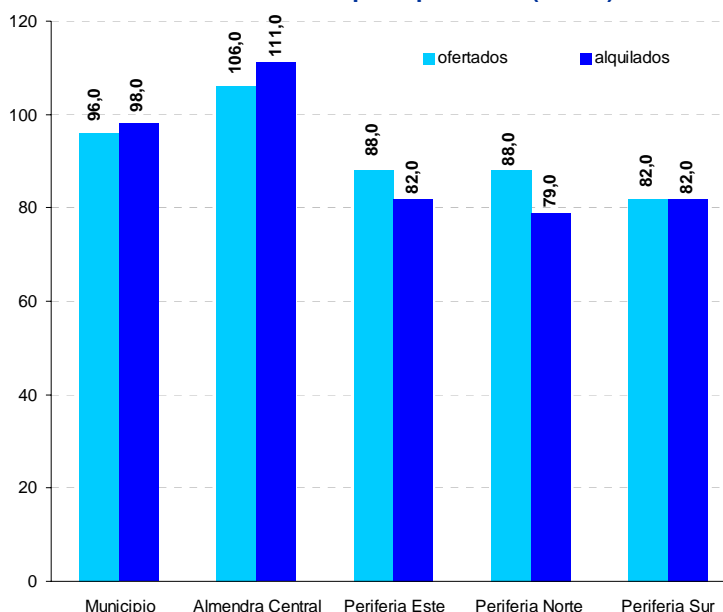
	PRECIO TOTAL (Euros)		VARIACION INTERANUAL	
	2T-08	2T-09	(2T08-2T09)	
MUNICIPIO DE MADRID	40.224	39.187	-2,6%	
ALMENDRA CENTRAL	49.033	48.551	-1,0%	
	CENTRO	74.008	75.798	2,4%
	ARGANZUELA	39.280	38.745	-1,4%
	RETIRO	41.916	45.096	7,6%
	SALAMANCA	58.267	65.722	12,8%
	CHAMARTIN	41.098	39.484	-3,9%
	TETUAN	34.794	34.019	-2,2%
	CHAMBERI	97.879	63.849	-34,8%
PERIFERIA ESTE	34.250	28.827	-15,8%	
	MORATALAZ	27.333	24.400	-10,7%
	CIUDAD LINEAL	35.962	31.488	-12,4%
	VICALVARO	43.000	24.625	-42,7%
	SAN BLAS	25.960	25.543	-1,6%
PERIFERIA NORTE	33.343	32.148	-3,6%	
	FUENCARRAL-EL PARDO	29.723	29.648	-0,3%
	MONCLOA-ARAVACA	43.455	41.667	-4,1%
	HORTALEZA	30.870	27.409	-11,2%
	BARAJAS	26.000	34.143	31,3%
PERIFERIA SUR	25.591	24.154	-5,6%	
	LATINA	25.625	22.224	-13,3%
	CARABANCHEL	27.467	28.035	2,1%
	USERA	28.051	23.500	-16,2%
	PUENTE DE VALLECAS	26.004	21.489	-17,4%
	VILLAVERDE	24.286	22.054	-9,2%
	VILLA DE VALLECAS	20.756	26.760	28,9%

Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

La renta media mensual de las plazas que se mantienen en el mercado bajó un 5,9% interanual hasta los 96 euros/mes

La renta media de las plazas que siguen en oferta en el segundo trimestre fue 96 euros/mes, un 5,9% menos que en el segundo trimestre de 2008. Por áreas, la Almendra Central se mantiene como la más cara, con 106 €/mes y la más barata la Periferia Sur, con 82 €/mes. La renta media de las plazas ya alquiladas fue de 98 €/mes, un 3,9% menos que hace un año.

Precio medio en alquiler por áreas (€/mes)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

La renta media unitaria de las plazas de garaje que todavía continúan en oferta de alquiler en el municipio de Madrid fue de 4,1 euros/m²/mes, una cifra notablemente inferior a los 6,5 euros/m²/mes del trimestre anterior.

Demanda

La proporción de demanda satisfecha en el segundo trimestre de 2009 apenas superó el 8%

La primera conclusión que se desprende de esta encuesta es la caída de la proporción de hogares que encuentran vivienda. Si en el segundo trimestre de 2008 el 11% de los hogares que buscaba vivienda en el trimestre anterior encontró una vivienda, en la actualidad esta proporción ha descendido al 8%. También se observa un incremento de los hogares que decidieron abandonar la búsqueda; 20% actual frente al 15% de hace un año. El 72% restante seguía buscando vivienda.

Se reduce el peso de los hogares extranjeros dentro de la demanda satisfecha

En el segundo trimestre del año, el 84% de la demanda satisfecha correspondía a hogares españoles mientras que sólo el 16% fueron hogares extranjeros. En el mismo periodo de 2008, los hogares extranjeros representaron el 33% de la demanda satisfecha. Es decir, se reduce el peso de hogares extranjeros dentro de la demanda satisfecha.

Entre los hogares que buscaban vivienda en la Almendra Central, sólo el 10% la ha encontrado. Sin embargo este porcentaje es superior a los de las Periferias Este y Sur, donde el 7% de los que buscaban en estas zonas la han hallado, y en la Periferia Norte donde el porcentaje se reduce al 6%.

Estado de la demanda por área de búsqueda

	Almendra Central	Periferia Este	Periferia Norte	Periferia Sur
Ha abandonado la búsqueda	22%	17%	17%	19%
Ya ha encontrado vivienda	10%	7%	6%	7%
Sigue buscando vivienda	68%	75%	77%	74%

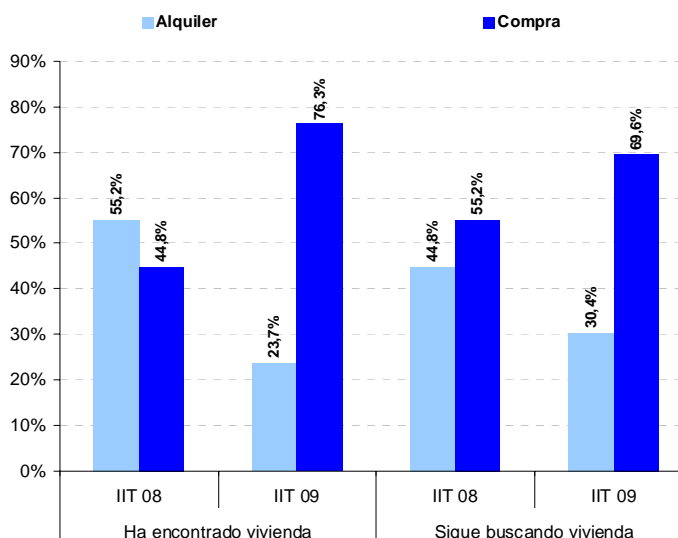
Fuente Observatorio Municipal de Vivienda

Entre los que abandonan la búsqueda, el 69% tenía por objeto emanciparse mientras que el 28% aludía a mejora de vivienda y el 3,5% indicaba necesidades laborales.

Entre los que siguen buscando vivienda el 70% pretende comprar mientras que el 30% busca un alquiler

Tanto la demanda satisfecha nacional como la extranjera se han decantado más por la compra que por el alquiler. En el caso de hogares de origen extranjero, el 67% encontró una vivienda en compra mientras que el 33% lo hizo en alquiler. Para el caso español estos porcentajes fueron del 78% y 22%, respectivamente. Es decir, el alquiler tiene más peso entre los hogares extranjeros. En términos generales, el 76,3% de la demanda efectiva eligió la compra mientras que entre los que siguen buscando el 70% pretende comprar al tiempo que el 30% busca alquiler. La comparativa interanual muestra una mayor propensión a la compra.

Evolución del estado de la demanda por régimen de tenencia



Fuente Observatorio Municipal de Vivienda

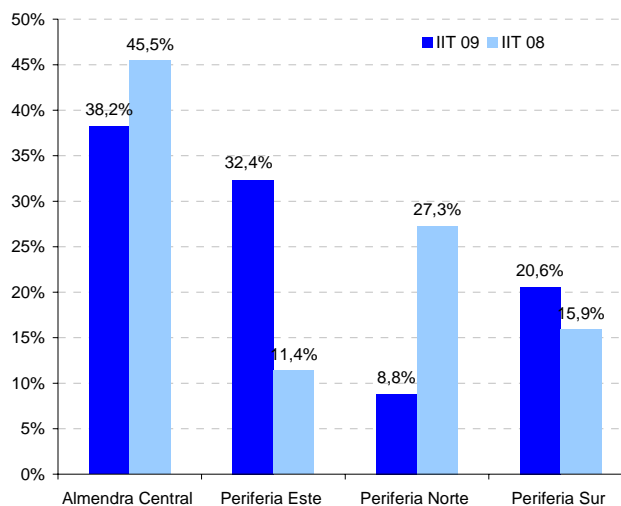
Atendiendo exclusivamente a aquellos que han encontrado vivienda se ve cómo el 92% de los que pretendían comprar lo ha hecho, el 8% restante ha terminado alquilando. Así, la propensión a alquilar cuando se buscaba compra se ha reducido respecto al año anterior.

Tanto en compra como en alquiler las viviendas más demandadas son las de tres dormitorios. Por otro lado, el 14% de los hogares adquirieron una vivienda unifamiliar, proporción superior al 7% de hace un año.

La demanda satisfecha gana peso en las Periferias Este y Sur y pierde en la Norte y al Almendra Central

Se aprecia mayor movilidad territorial entre los que alquilan, el 67% de los nuevos inquilinos se han desplazado de distrito respecto al suyo de residencia. Al mismo tiempo, se observa un mayor arraigo territorial entre los compradores: sólo el 17,2% dice haber cambiado de distrito. Respecto al año anterior la distribución de la demanda satisfecha gana peso en las Periferias Este y Sur en detrimento de la Norte y la Almendra Central.

Evolución localización de la vivienda de la demanda satisfecha en Madrid



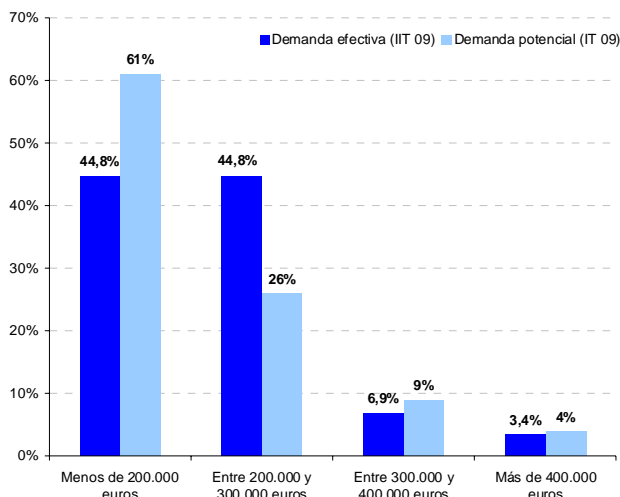
Fuente Observatorio Municipal de Vivienda

El precio al que se compran o alquilan las viviendas parece ser finalmente superior al que pretendía comprar o alquilar la demanda potencial

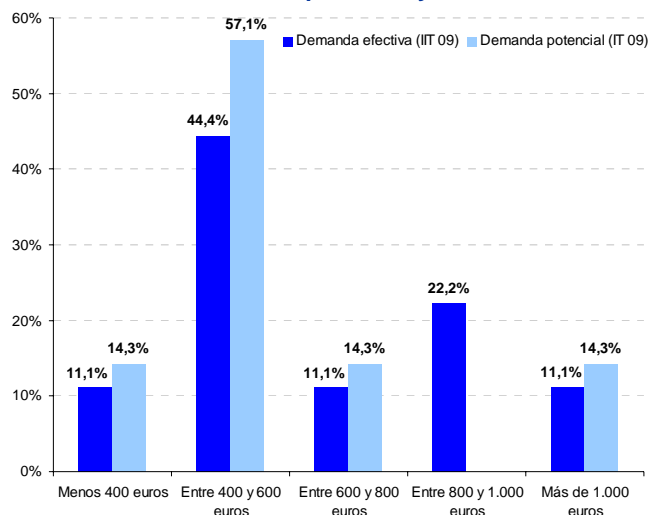
Se manifiesta una considerable diferencia entre los precios dispuestos a pagar por la demanda potencial y el finalmente pagado por la demanda efectiva. Es decir, se reduce la concentración de la demanda en torno a las viviendas más baratas. Por tanto, a partir de estos resultados podría decirse que los demandantes que finalmente encuentran vivienda son aquellos con un cierto grado de solvencia y, por tanto, con menos dificultades para acceder al crédito. Se trata de hogares que adquieren viviendas de mayor calidad o más grandes y, por tanto, algo más caras, tal y como se ha visto en las variables de caracterización de las viviendas.

Así, mientras el 61% manifestaba estar buscando una vivienda de menos de 200.000 euros, sólo el 44,8% la adquirió a este precio. Sin embargo la proporción de los que acaban comprando entre 200.000 y 300.000 euros es muy superior a los que pretendían comprar a este precio. Sucediendo lo mismo en el caso del alquiler.

Precio demanda potencia y satisfecha



Renta demanda potencial y satisfecha



Fuente Observatorio Municipal de Vivienda

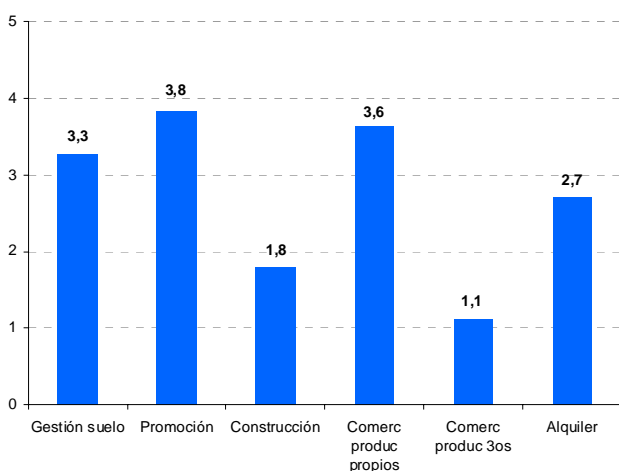
Coyuntura y tendencias

Relevancia de los negocios, productos residenciales y mercados geográficos

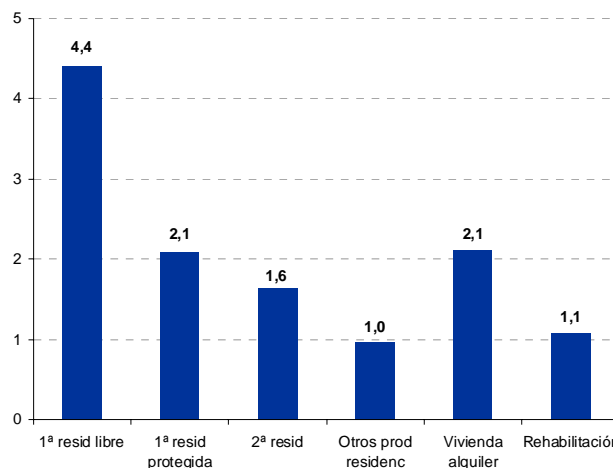
La valoración del alquiler se incrementa tanto desde el punto de vista de negocio como de producto residencial

La promoción vuelve a ser el negocio al que los empresarios otorgan una mayor valoración tras recuperar el primer puesto perdido en el trimestre anterior. La comercialización de productos propios adquiere también una relevancia superior a los demás. El alquiler gana puntuación respecto al trimestre anterior (2,5). La construcción y la comercialización de productos de terceros siguen siendo los peor valorados. La primera residencia libre vuelve a ser el producto residencial más relevante para los empresarios, con una valoración de 4,4 sobre 5,0. Tras ellos, empatan la primera residencia protegida y la vivienda en alquiler, con valoraciones de (2,1).

Importancia media de los negocios (*)



Importancia media de los productos residenciales (*)



(*) Catalogación: 0 poco relevante a 5 muy relevante

Fuente: Encuesta de Clima Empresarial del Observatorio Municipal de Vivienda

El mercado regional parece despuntar como el más relevante para los empresarios

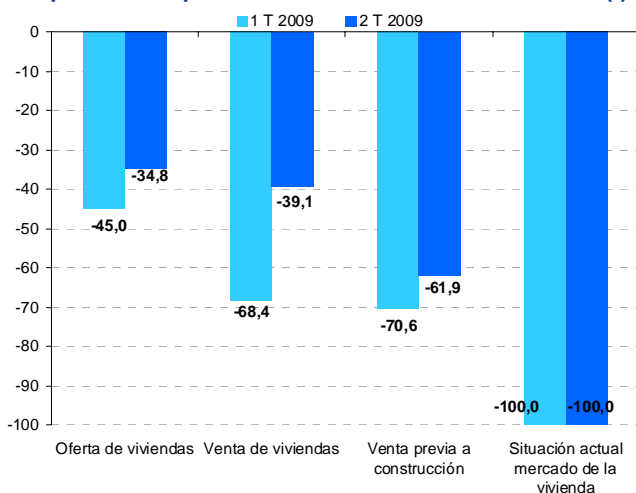
Los empresarios madrileños tratan de ampliar sus campos de negocio hacia otros municipios de la Comunidad, así el mercado regional despunta y pasa a ser en el mercado más relevante. Tras él, pero a cierta distancia, se coloca el mercado municipal cuya valoración se devalúa.

Actividad, precios y coste

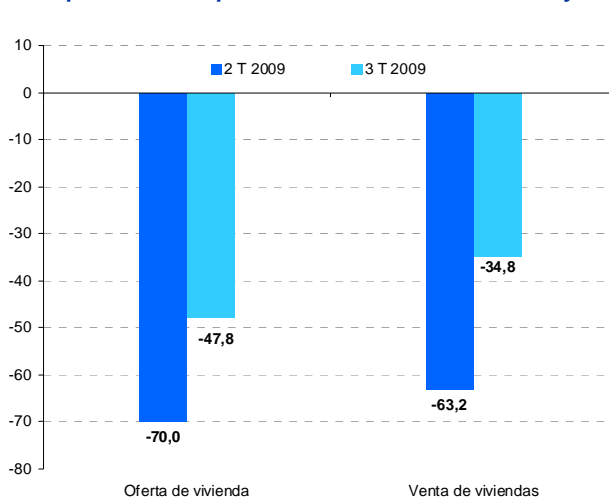
La caída de las ventas en el segundo trimestre ha sido inferior a la de trimestres anteriores

En términos generales los empresarios piensan que durante el segundo trimestre el comportamiento de la oferta y la venta respecto al mismo periodo de 2008 no han empeorado tanto como en los trimestres anteriores. Consideran que la caída de ventas no ha sido tan acusada como en del trimestre anterior. Sigue existiendo unanimidad a la hora de calificar como mala la situación del mercado de la vivienda en Madrid.

Opiniones empresariales sobre actividad 1T 09-2T 09(*)



Expectativas empresariales sobre actividad: 2Tr y 3Tr(*)



(*) Diferencia entre el porcentaje de opiniones favorables y desfavorables sobre la evolución de cada indicador de actividad
Fuente: Encuesta de Clima Empresarial del Observatorio Municipal de Vivienda

Aunque las expectativas sobre la actividad siguen siendo negativas su mejoría ha sido notable en este trimestre

Por siguiente trimestre consecutivo, los saldos de opinión relativos a la actividad parecen haber mejorado respecto al trimestre anterior, una mejoría que también han experimentado los saldos referidos a las expectativas empresariales. Tanto las expectativas sobre la compra como sobre la venta siguen siendo negativas, sin embargo, merece la pena resaltar la mejoría que las mismas han experimentado en este trimestre. Es decir, en el segundo trimestre fueron menos los empresarios que consideraron que el próximo trimestre va a ser peor que el de hace un año.

Las expectativas del precio se mantienen bajas pero se recuperan algo respecto al pasado

Otra de las opiniones que mejora sensiblemente respecto al trimestre anterior es la referida a la evolución del precio de la vivienda. Aunque siguen esperándose descensos por buena parte de los encuestados, son cada vez más los que piensan que el recorrido a la baja en el precio de la vivienda está llegando a su fin. En cualquier caso, las expectativas a corto plazo son algo más pesimistas que las referidas a un año vista.

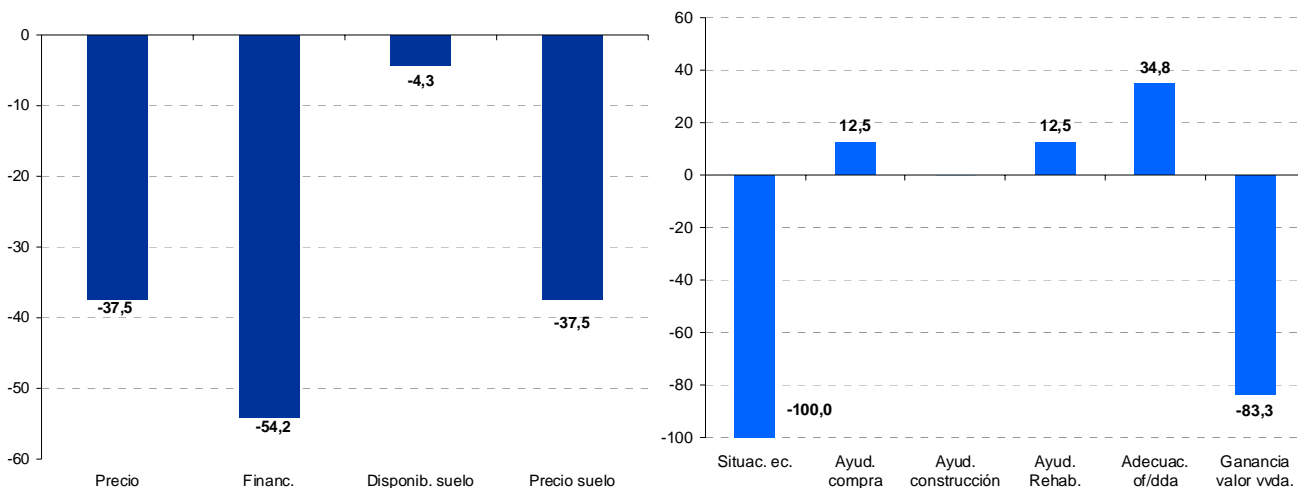
Se está ante una actividad muy sensible a los movimientos de los mercados financieros, por lo que cualquier variación de los mismos tendrá gran repercusión en el sector en general. Además, la demanda también depende mucho de este mercado ya que la compra de vivienda suele requerir de financiación ajena en la mayor parte de los casos. Luego, no es de extrañar que los costes financieros sean vigilados con lupa por los empresarios y sean además considerados los que más se han encarecido. Otros costes señalados son los laborales y los asociados al marketing.

Influencia de factores sobre el mercado residencial y la actividad

La dificultad de adquirir financiación repercute negativamente en el mercado residencial

Las trabas que ponen las entidades financieras a la concesión de financiación tanto a empresas como particulares repercuten negativamente en el mercado residencial. Esto es lo que señala el 54,2% del los empresarios, un porcentaje superior al del trimestre anterior. Otro factor negativo para el mercado son los elevados precios de la vivienda, a pesar de la bajadas experimentadas.

Opiniones empresariales sobre la influencia de factores en el mercado residencial (*)



(*) Diferencia entre el porcentaje de opiniones favorables y desfavorables
Fuente: Encuesta de Clima empresarial del Observatorio Municipal de Vivienda

Se percibe una mayor adecuación de la oferta a la demanda, al tiempo que las ayudas vuelven a ser bien valoradas por los empresarios

Los empresarios del sector de la construcción siguen percibiendo como muy mala la situación económica, tal y como revela el valor del saldo de opinión, (-100) y que recoge la unanimidad en esta respuesta. Además, según indica el deterioro del saldo asociado a la ganancia del valor de la vivienda, son más los empresarios que piensan que las expectativas de revalorización de la vivienda ejercen una influencia negativa al mercado. Sin embargo, de nuevo las ayudas vuelven a ser valoradas como positivas por los empresarios, sobre todo las asociadas a la compra y a la actividad, es decir, las más ligadas a la oferta. Además, por primera vez en mucho tiempo, se estima que la oferta se adecua más las exigencias de la demanda, algo que favorece el funcionamiento del mercado.

TABLA RESUMEN

		Centro	Arganzuela	Retiro	Salamanca	Chamartín	Tetuán	Chamberí	ALMENDRA CENTRAL	Moratalaz	Ciudad Lineal	Vicálvaro	San Blas	PERIFERIA ESTE	Fuencarral-El Pardo	Moncloa-Aravaca	Hortaleza	Barajas	PERIFERIA NORTE	Latina	Carabanchel	Usera	Puente de Vallecas	Villaverde	Villa de Valleca	PERIFERIA SUR	MUNICIPIO MADRID
2ª MANO EN VENTA	Viviendas respecto a total Madrid (% oferta)	6,7	4,3	2,8	4,3	7,0	7,1	3,1	35,5	1,7	10,1	0,7	7,8	20,3	5,2	4,1	5,7	0,9	15,9	5,7	5,9	6,1	6,4	2,4	1,8	28,4	100,0
	VARIACIÓN RESPECTO IIT-08 (ptos. porcentuales)	-2,4	-1,5	-0,5	-2,1	-1,2	-0,6	-0,4	-8,5	0,0	1,4	-0,1	1,5	2,8	-0,1	-0,3	0,7	-0,3	0,0	0,4	4,7	-1,8	3,0	-1,0	0,4	5,8	-
	Superficie Construida Media (m ²)	83,7	87,5	111,2	113,6	111,9	85,3	106,1	97,9	92,5	93,2	81,6	93,5	92,8	122,5	159,4	132,6	143,9	137,0	80,8	82,6	85,0	73,9	82,1	83,9	80,8	98,2
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. II 2008 (%)	2,7	6,5	3,1	4,7	8,9	-0,1	0,1	4,0	10,1	4,2	-2,0	13,6	7,9	-13,0	20,4	6,3	27,4	4,3	-3,7	-4,7	2,3	-2,5	-4,8	-6,3	-2,9	2,1
	Precio Medio por m ² Construido (euros)	4.422	3.814	4.405	5.086	5.156	3.981	4.896	4.581	3.273	3.928	2.905	3.160	3.546	3.668	4.066	4.057	3.476	3.912	3.077	2.964	2.961	2.845	2.629	2.831	2.924	3.848
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. II 2008 (%)	-8,0	-10,9	-9,2	-5,8	-2,7	-11,3	-10,9	-7,6	-7,3	-6,4	-13,2	-11,0	-8,4	-8,9	-13,3	-5,2	-10,2	-8,6	-11,9	-1,5	-8,4	-10,4	-11,8	-10,6	-9,5	-10,6
VIVIENDA NUEVA	NUMERO DE PROMOCIONES	19	4	8	25	6	25	4	91	-	11	5	14	30	11	6	15	10	42	13	18	13	2	4	4	54	217
	SUPERFICIE MEDIA (m ²)	73	98	89	110	66	63	58	80	-	74	96	93	88	113	223	95	121	138	75	70	85	56	89	56	72	91
	Precio METRO CUADRADO en VENTA	5.710	5.161	4.422	8.955	6.359	4.188	6.395	5.884	-	5.075	2.522	4.681	4.093	4.451	4.508	5.267	3.993	4.555	3.989	3.722	3.223	4.364	3.060	3.630	3.664	4.176
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. II 2008 (%)	-2,8	1,1	-	-6,2	-30,5	-35,9	-29,8	-22,1	-	-5,3	-17,4	11,4	-2,7	-3,9	-11,4	-24,0	0,2	-11,7	-11,1	-14,4	-9,8	16,4	-19,9	1,0	-6,7	-16,3
2ª MANO ALQUILER	Viviendas respecto a total Madrid (% oferta)	6,3	3,2	1,7	6,5	9,3	6,9	3,0	36,9	2,4	10,8	1,5	5,3	20,0	2,6	3,6	6,9	2,6	15,7	8,8	5,7	3,6	6,2	1,3	1,8	27,4	100,0
	VARIACIÓN RESPECTO IIT-08 (ptos. porcentuales)	-6,3	0,0	-0,2	-1,2	-5,7	3,0	1,5	-8,9	0,7	4,2	0,6	-6,9	-1,4	-6,2	-1,1	3,5	1,5	-2,3	5,2	3,8	0,6	4,3	0,4	-1,6	12,6	-
	Superficie Construida Media (m ²)	72,7	79,2	100,1	101,8	113,2	80,5	81,4	92,0	87,2	106,2	95,2	91,2	99,2	181,2	117,0	113,0	106,7	124,1	76,3	78,0	89,5	70,0	82,8	93,3	78,4	94,8
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. II 2008 (%)	-5,0	3,3	2,4	-2,8	3,7	-25,1	-6,7	-3,9	-4,8	-10,2	19,4	-7,9	-4,3	59,0	12,2	-22,4	46,9	7,9	-1,9	-4,5	-8,3	-0,4	-6,1	16,2	-5,0	9,5
	Alquiler Total Medio (euros/mes)	1.164	983	1.352	1.603	1.506	1.031	1.267	1.304	915	1.170	843	979	1.065	1.822	1.510	1.161	1.134	1.346	802	803	838	740	792	863	796	1.124
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. II 2008 (%)	-21,1	-13,6	-14,9	-14,7	-4,9	-32,6	-2,9	-16,3	-13,4	-16,5	-9,5	-20,0	-15,1	39,0	0,6	-37,9	2,6	-7,5	-18,3	-16,0	-19,8	-10,6	-10,3	-9,9	-16,9	-18,9
LOCALES	Precio Medio en VENTA (euros/m ²)	4.115	3.236	3.874	4.712	4.494	3.320	4.658	3.910	3.450	3.092	2.443	3.109	3.070	3.835	3.556	3.801	4.249	3.781	2.641	2.394	2.488	2.398	1.802	3.523	2.444	3.378
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. II 2008 (%)	-11,8	-16,3	5,5	-9,9	6,5	-3,9	19,6	-5,9	1,2	-4,4	-17,3	-2,8	-4,3	-7,8	-17,6	-21,0	40,0	-12,0	-7,1	-5,8	-22,6	-6,7	-18,4	35,8	-10,8	-8,8
	Precio Medio en ALQUILER (euros/mes)	3.265	2.655	2.295	3.306	3.005	2.622	2.539	2.875	936	1.400	1.644	2.374	1.713	2.761	2.846	2.175	1.250	2.531	1.261	1.986	2.457	2.095	2.599	3.583	2.046	2.462
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. II 2008 (%)	-15,7	-46,4	-18,0	-30,1	-53,3	-12,5	-2,5	-28,5	-14,7	-33,3	20,4	-56,2	-45,4	-3,4	-8,0	89,5	56,3	-9,4	1,5	64,1	-48,2	100,8	73,3	187,2	13,5	-25,1
Precio Medio Unitario en ALQUILER (euros/m ² /mes)	25,2	16,2	17,1	22,5	18,6	19,1	20,8	20,2	12,8	13,2	12,6	15,2	14,1	10,8	18,2	15,7	14,3	14,2	11,3	8,2	11,6	17,0	15,3	12,5	11,2	16,5	
GARAJES	Precio Medio plaza VENTA (euros)	75.798	38.745	45.096	65.722	39.484	34.019	63.849	48.551	24.400	31.488	24.625	25.543	28.827	29.648	41.667	27.409	34.143	32.148	22.224	28.035	23.500	21.489	22.054	26.760	24.154	39.187
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. II 2008 (%)	2,4	-1,4	7,6	12,8	-3,9	-2,2	-34,8	-1,0	-10,7	-12,4	-42,7	-1,6	-15,8	-0,3	-4,1	-11,2	31,3	-3,6	-13,3	2,1	-16,2	-17,4	-9,2	28,9	-5,6	-2,6
	Precio Medio en ALQUILER (euros/mes)	131	89	142	139	110	95	123	106	77	92	77	84	88	86	103	87	85	88	71	79	85	87	118	90	82	96
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. II 2008 (%)	-12,4	-16,1	30,2	15,9	-7,3	-4,4	0,7	-5,5	-13,7	-8,8	2,7	-8,0	-7,6	-11,3	-11,3	-6,1	-	-10,0	-15,2	-9,9	-14,2	6,9	50,9	-1,1	-5,8	-6,2
	Precio Medio Unitario en ALQUILER (euros/m ² /mes)	6,7	3,9	5,5	5,8	4,6	4,2	4,9	4,5	3,1	3,6	3,3	3,7	36,0	3,5	6,1	3,5	3,4	3,7	3,4	3,4	3,7	3,5	4,7	4,2	3,4	4,1

Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Nota metodológica del trabajo de campo de oferta de vivienda, garajes y locales

La **toma de datos de oferta** para los tres usos planteados (vivienda, local y garaje) es de carácter muestral, siendo suficientemente representativo de cada zona preestablecida, efectuándose una selección en función de la distribución geográfica, características, precio etc., de la oferta total existente a una fecha determinada.

Se realizará un **seguimiento trimestral** de los inmuebles captados, a través del porcentaje de viviendas, garajes y locales vendidos en cada estrato como indicador de los ritmos de venta y de aquellas viviendas, locales y garajes que, permaneciendo en venta, hayan modificado su oferta.

VARIABLES DE ANÁLISIS para los diferentes usos.

Vivienda	Locales	Garajes
1. Precio por m ²	1. Precio por m ²	1. Precio por plaza
2. Precio por vivienda	2. Precio por local	2. Renta mensual por plaza
3. Renta mensual de las viviendas en alquiler	3. Renta mensual de los locales en alquiler	
4. Superficie media	4. Superficies	
5. Antigüedad media		

Ejemplo para la interpretación de un saldo de la Encuesta de Clima

Aumento significativo	12,5
Aumento moderado	25,0
Mantenimiento	37,5
Descenso moderado	25,0
Descenso significativo	0,0
NS/NC	0,0

Con los siguientes porcentajes de respuestas sobre la evolución de una variable (suman 100), para obtener el saldo se procede así: se suman las respuestas favorables, que serían “aumento significativo” y “aumento moderado”, lo que da un resultado de 37,5. A esta cifra se le resta la suma de las respuestas desfavorables (“descenso moderado” y “descenso significativo”), es decir, se descuenta 25. El resultado sería 12,5 que es el saldo medio de las respuestas de esta variable. Si el saldo fuera 100 (-100) mayor es el consenso acerca de la evolución muy favorable (muy desfavorable) de la variable de estudio.

Habitación: todas las estancias de una vivienda incluyendo la cocina y las terrazas cerradas de superficie igual o superior a 4 m². No se considerarán los cuartos de baño, aseos, vestíbulos, *halls*, pasillos ni terrazas abiertas.

Hogar: grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar.

Plaza de garaje grande: 30 m² para coches grandes y todo-terrenos.

Plaza de garaje de moto: 5 m² de superficie construida.

Plaza de garaje normal (estándar): 25 m² para coche mediano-pequeño.

Precio total: precio de venta en euros al que se ofertan las viviendas, sin corrección. No incluye a los anejos que se vinculan a cada vivienda (garajes, trasteros) ni otros gastos (fiscales, notariales, financieros).

Precio unitario: cociente entre el precio total de oferta de cada vivienda y la superficie construida de ésta.

Superficie construida: en m², incluye la parte proporcional de zonas comunes que le corresponda a la vivienda (medición establecida en la normativa que regula las tasaciones con finalidad mercado hipotecario).

Vivienda familiar: destinada a ser habitada por una o varias personas, general pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo.

Vivienda nueva: con menos de dos años de antigüedad.

Vivienda usada: aquella con más de dos años de antigüedad.

Calendario de actos del Observatorio Municipal de Vivienda

• Mesas de trabajo

En el pasado mes de junio se celebró la segunda convocatoria de las mesas de trabajo, que durante este año vienen tratando los siguientes temas: “Efectos y consecuencias de la crisis inmobiliaria en Madrid”; “La Política Municipal de Vivienda en Madrid. Los efectos del Plan Estatal de Vivienda y del Plan de Primera Vivienda del Ayuntamiento de Madrid”; “Barrios con carácter en Madrid. La revitalización de los barrios”. Estas mesas dan cabida a los agentes del sector, tanto profesionales como sociales, económicos e institucionales, para recabar su opinión sobre la situación actual de estas cuestiones y recoger experiencias y sugerencias susceptibles de ser trasladadas a la política pública local, de las que se extraerá un documento final de conclusiones.

• Jornadas de conferencias

El pasado 11 de mayo de 2009 se celebró la tercera Jornada del II Ciclo de Conferencias del Observatorio de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid. La jornada titulada “La financiación de la vivienda social en Europa”. Por otro lado el próximo 26 de octubre tendrá lugar la cuarta Jornada de este ciclo de conferencias en la que se analizará el mercado de la vivienda en los países del sur de Europa. Con esta Jornada concluirá el II Ciclo de Conferencias del Observatorio Municipal de Vivienda.